



Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 79 E

„Südlich des Schlossparks“

Rahmenplan, Stand: 25.08.2009

Loyer Weg

Buchenstraße

Oldenburger Straße

Borbecker Weg

Städtebauliche Daten:	
Gesamtfläche	173.360 m² (100%)
Erschließungsfläche	31.174 m² (17,98%)
öffentliche Grünfläche	1.073 m² (0,62%)
Regenrückhaltung	7.753 m² (4,47%)
Kinderspielfeld	673 m² (0,38%)
Bauabschnitt 1:	
Nettobaufläche	47.634 m² (27,48%)
Anzahl der Grundstücke	60 - 70
Bauabschnitt 2:	
Nettobaufläche	25.738 m² (14,86%)
Anzahl der Grundstücke	27
Bauabschnitt 3:	
Nettobaufläche	17.301 m² (9,97%)
Anzahl der Grundstücke	24
Bauabschnitt 4:	
Nettobaufläche	23.088 m² (13,32%)
Anzahl der Grundstücke	29
Sonstige Grundstücke:	
Fläche 1:	2.520 m² (1,45%)
Fläche 2:	8.921 m² (5,15%)
Fläche 3 inklusive Gartenland:	7.485 m² (4,32%)

LEGENDE

- Parzellierungsvorschlag
- Kinderspielfeld
- Wasserfläche (Regenrückhaltung)
- Verkehrsfächen
- öffentliche Grünflächen
- Grenze des Geltungsbereiches

Gemeinde Rastede

Plangebiet "Südlich des Schlossparks"
Städtebauliches Gestaltungskonzept

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 25. August 2008



NBP • Planungsgemeinschaft nbp
Eschweg 1
Rastede 3867
Telefon 0441 / 97174-0

Gesellschaft für städtische Planung und Forschung
28121 Osterburg
38033 Osterburg
Telefon 0441 / 97174-73



Änderungen

- Verlegung der Erschließungsstraße zur Oldenburger Straße (Erhalt der Bäume)
- Reduzierung der Grundstücksgröße in Teilbereichen
→ Anpassung der Erschließung

Aktualisierter Rahmenplan vom 22.10.2010

NWP

Städtebauliches Gestaltungskonzept
Planung und Darstellung

Loyer Weg

Buchenstraße

Oldenburger Straße

Borbecker Weg

Städtebauliche Daten	
Gesamtfläche	179.128 m² (100%)
Grundstückfläche	151.320 m² (84,50%)
Offizieller Grünfläche	1.070 m² (0,60%)
Regenrückhaltung	7.792 m² (4,35%)
Kinderplatz	675 m² (0,38%)
Bauabschnitt 1 Rechnungsbereich Anzahl der Grundstücke	47.858 m² (26,73%) 68 - 70
Bauabschnitt 2 Rechnungsbereich Anzahl der Grundstücke	25.778 m² (14,39%) 37
Bauabschnitt 3 Rechnungsbereich Anzahl der Grundstücke	19.908 m² (11,12%) 24
Bauabschnitt 4 Rechnungsbereich Anzahl der Grundstücke	26.880 m² (15,01%) 32
Sonstige Grundstücke:	
Fläche 1	3.530 m² (1,97%)
Fläche 2	9.421 m² (5,26%)
Fläche 3 inklusive Dorfbach	7.405 m² (4,13%)

LEGENDE

-  Planbegrenzungslinie
-  Kinderspielfeld
-  Wasserfläche (Regenrückhaltung)
-  Verkehrsflächen
-  Offizielle Grünfläche
-  Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Rastede

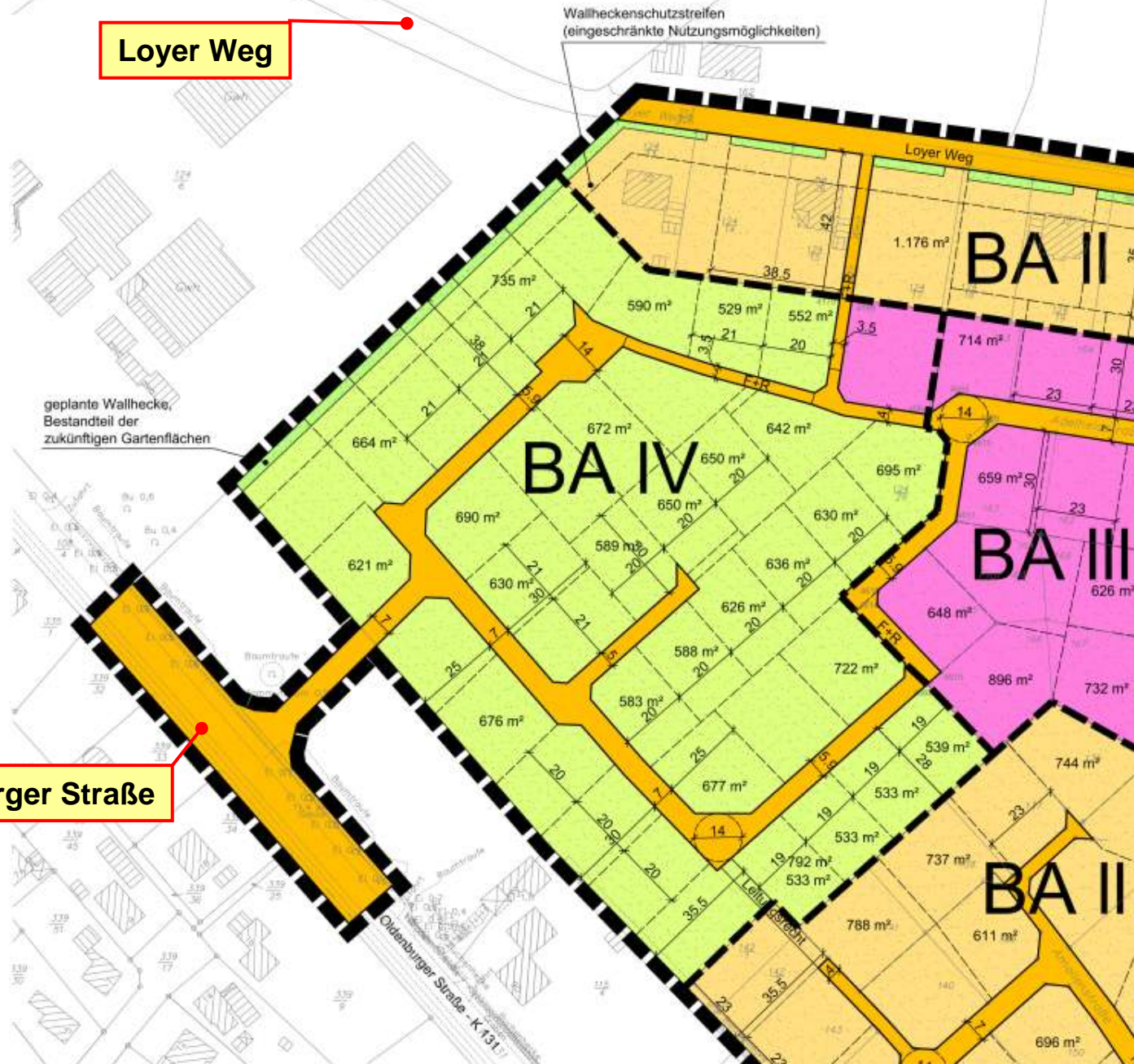
Plangebiet "Südlich des Schlossparks"
Städtebauliches Gestaltungskonzept

Maßstab 1 : 1.000

Datum: 22. Oktober 2010

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Planungsbüro: [unleserlich] • Auftraggeber: [unleserlich] • Auftrag: [unleserlich] | <ul style="list-style-type: none"> • Verantwortlich für Planung und Freigabe: [unleserlich] • 20.10.2010 • 20.10.2010 • 20.10.2010 |
|--|--|

0 NWP



Bestandsplan



Fotodokumentation

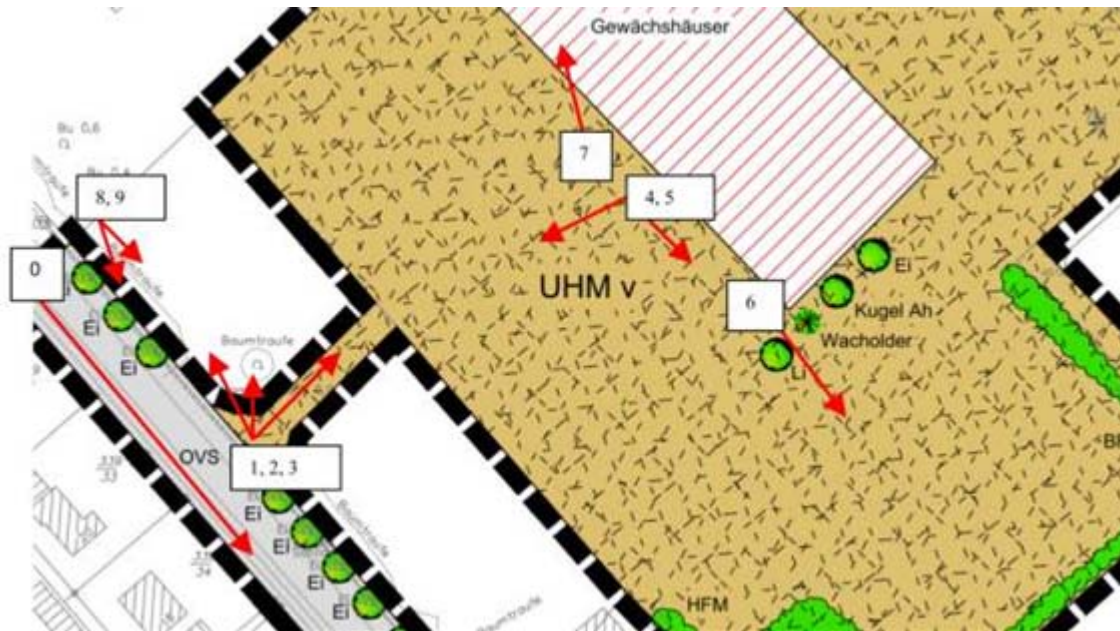


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
0		Eichen-Baumreihe entlang der Oldenburger Straße	Oldenburger Straße, nördlicher Rand des Plangebietes Richtung Süden

Fotodokumentation

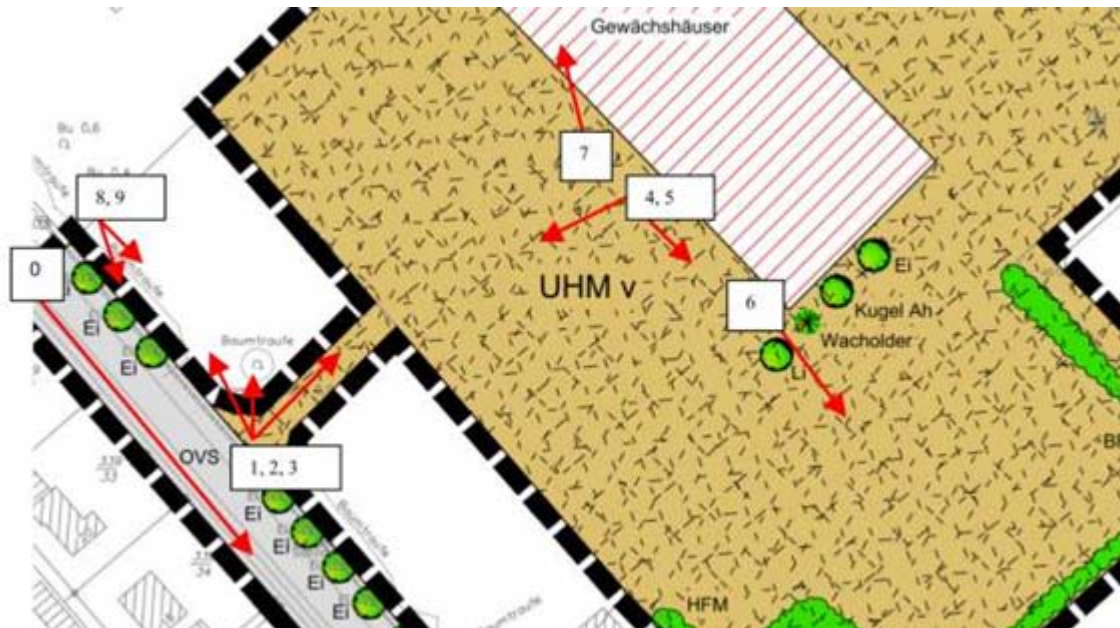


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
1		Blick durch die Lücke zwischen den Eichen an der OL Straße in das Plangebiet („Grünfläche“/ halbruderales Staudenflur); links der Mammutbaum	von der Oldenburger Straße, auf Höhe der zukünftigen Erschließung

Fotodokumentation

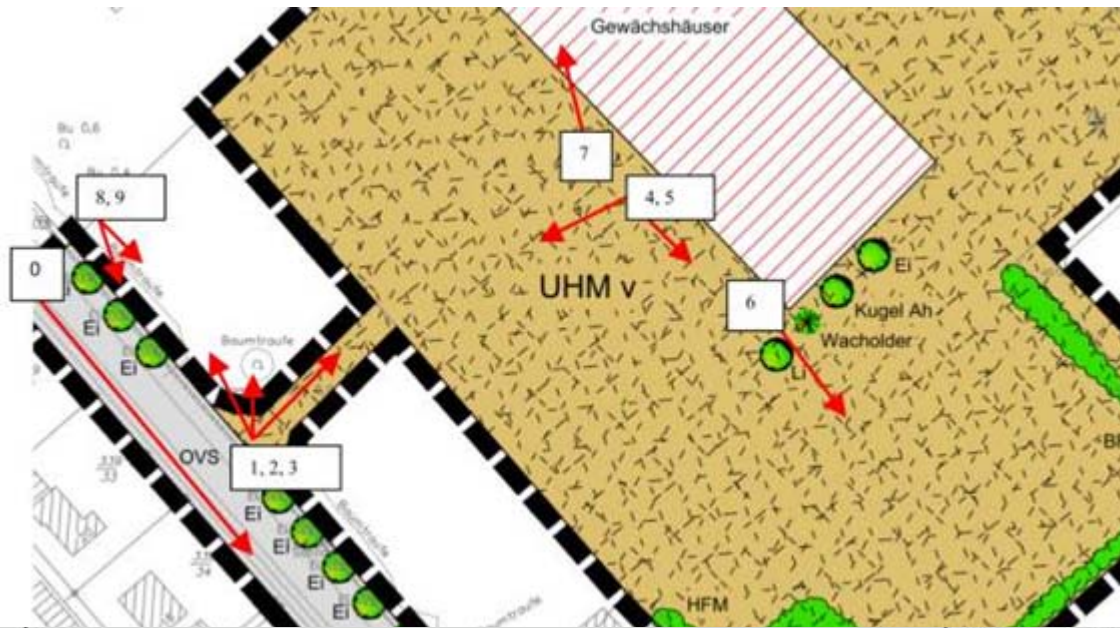
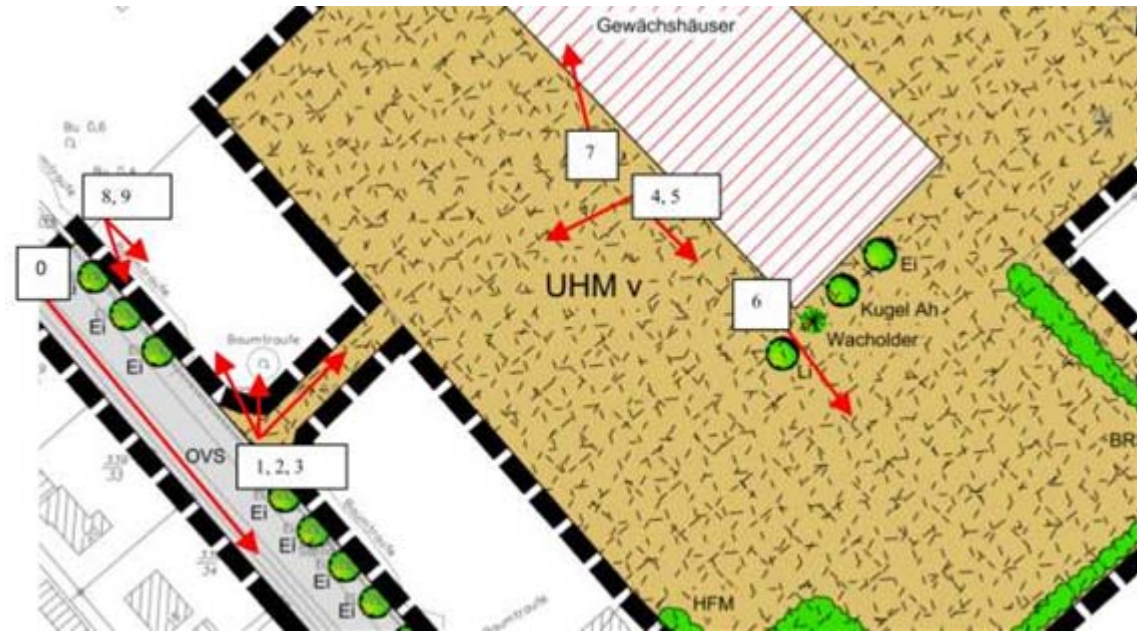
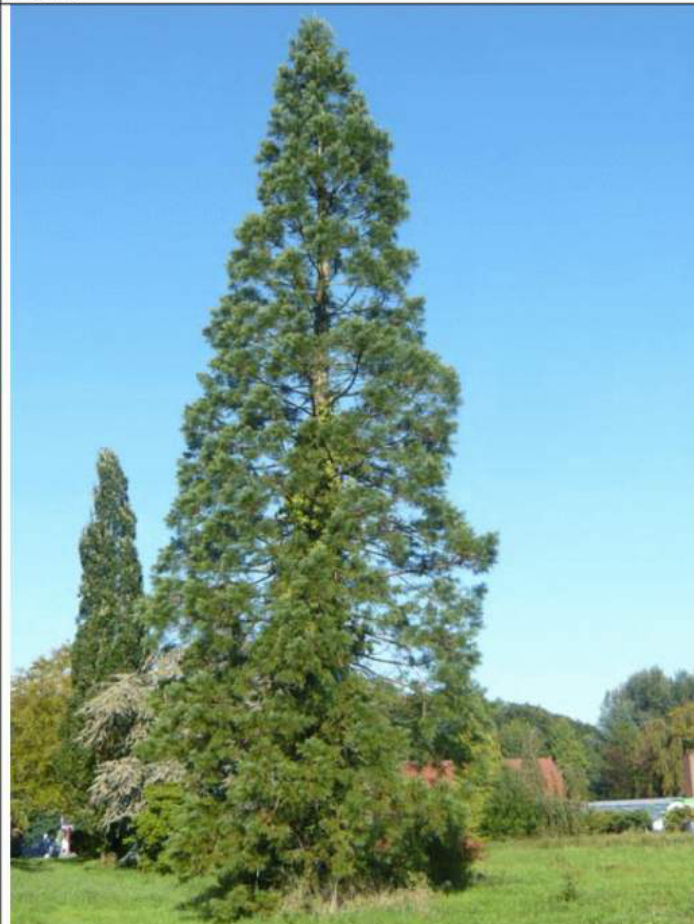


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
2		Gehölzreihe (Kirsche, Säuleneiche, Zeder) zwischen Plangebiet und Oldenburger Straße, außerhalb des Plangebietes	Vom Grünstreifen zwischen Plangebiet und Oldenburger Straße nördlich der zukünftigen Erschließung nach Nordwesten

Fotodokumentation



Foto



Was sieht man?

Mammutbaum (im Hintergrund die Gehölze aus dem vorigen Foto)

Blickrichtung?

vom Grünstreifen zwischen Plangebiet und Oldenburger Straße nördlich der zukünftigen Erschließung nach Nordwesten

Fotodokumentation

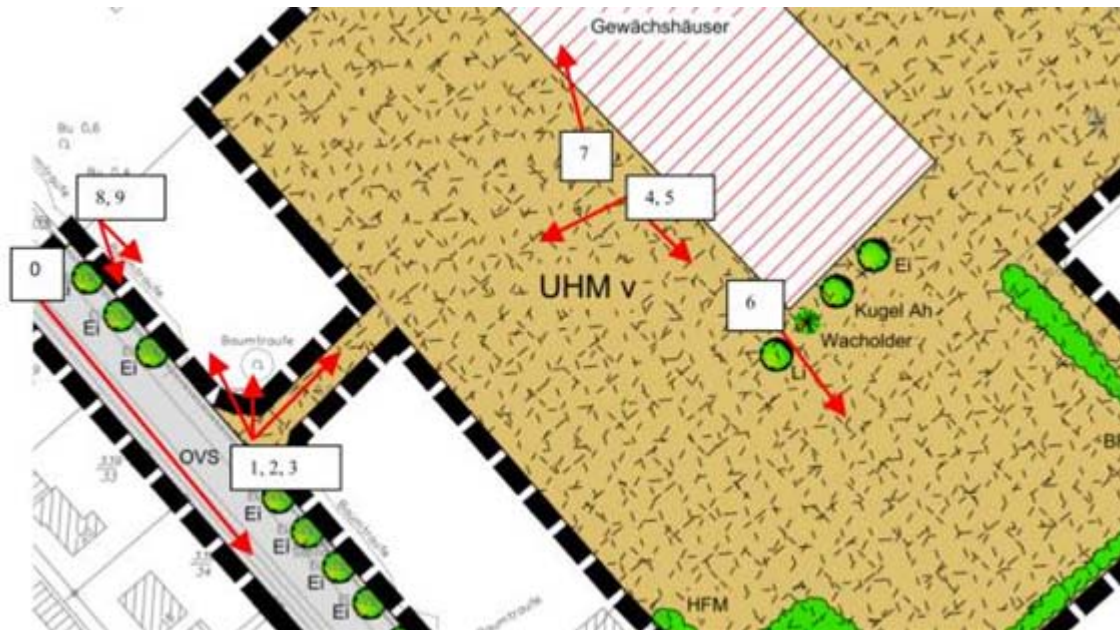


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
4		südliches Plangebiet, im Hintergrund Häuser des 79c, Abraum (gerodete Stubben), halbruderales Gras- und Staudenflur	aus dem zentralen Plangebiet Richtung Südost

Fotodokumentation

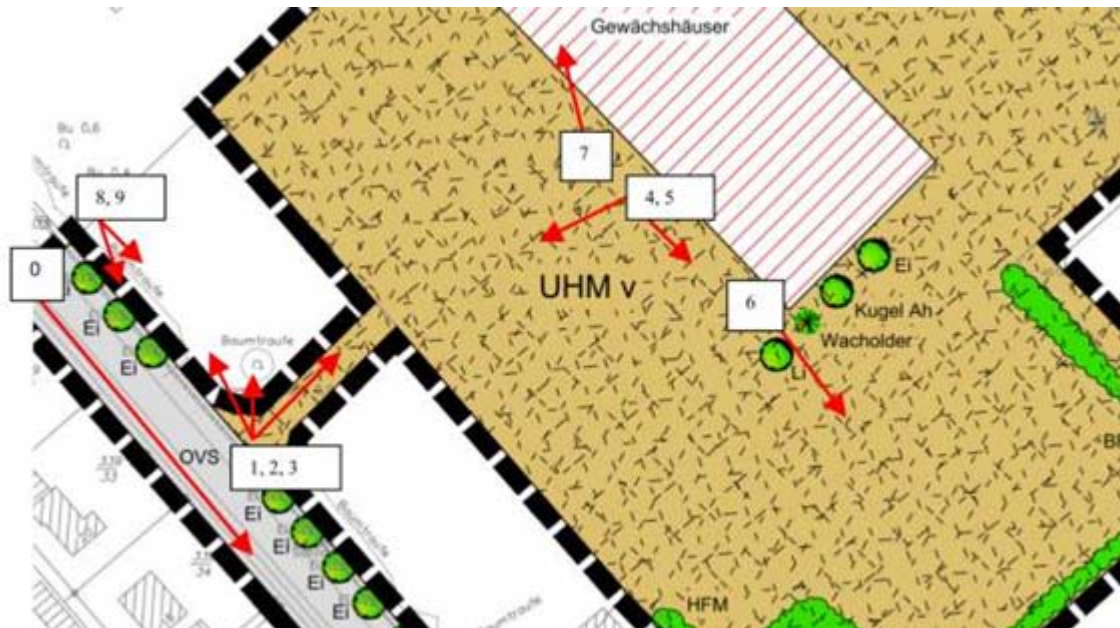


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
5		Restbestände der Baumschule, im Vordergrund Fahrspuren der Bau- und Aufräumarbeiten	aus dem zentralen Plangebiet Richtung Südost (Baugebiet 79c)

Fotodokumentation

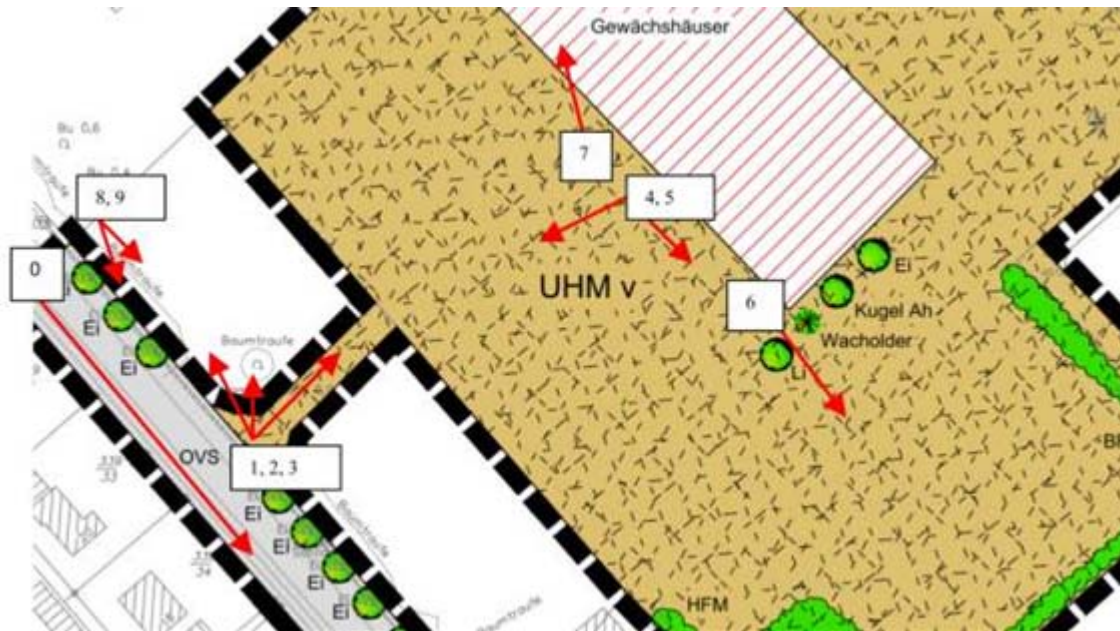


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
6		verbuschende halbruderales Gras- und Staudenflur, im Hintergrund die Gehölze außerhalb des Plangebietes (in der Mitte der Mammutbaum, rechts davon die Zeder, links die Lücke zwischen den Eichen an der OL Straße)	aus dem zentralen Plangebiet Richtung Oldenburger Straße

Fotodokumentation

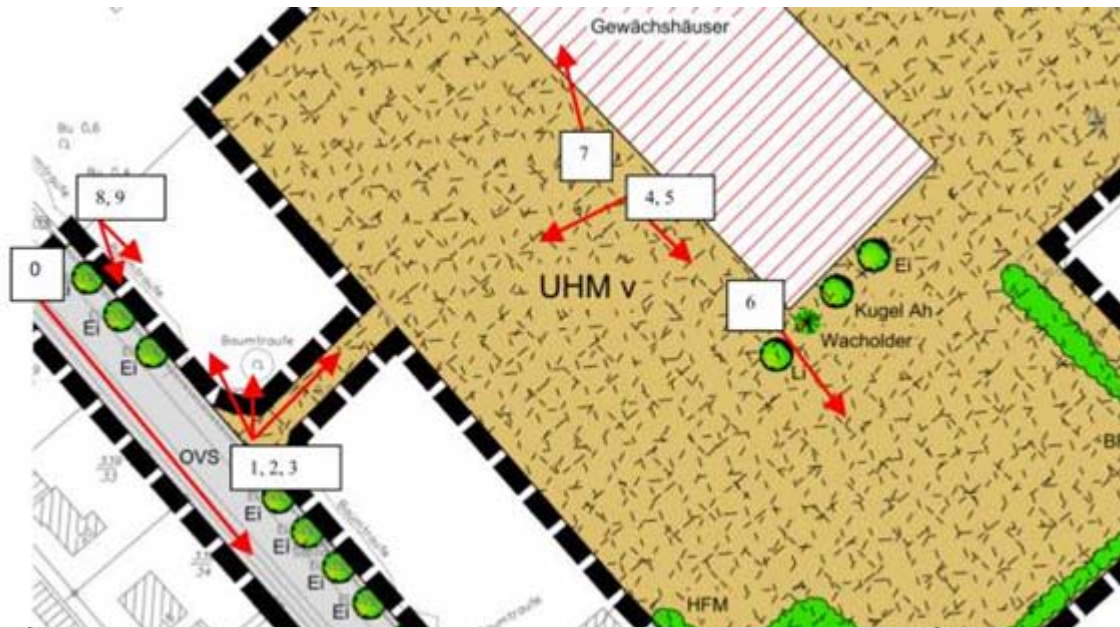


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
7		Reste der Gewächshausfundamente	im nördlichen Plan- gebiet, etwa mittig, Richtung Norden

Fotodokumentation

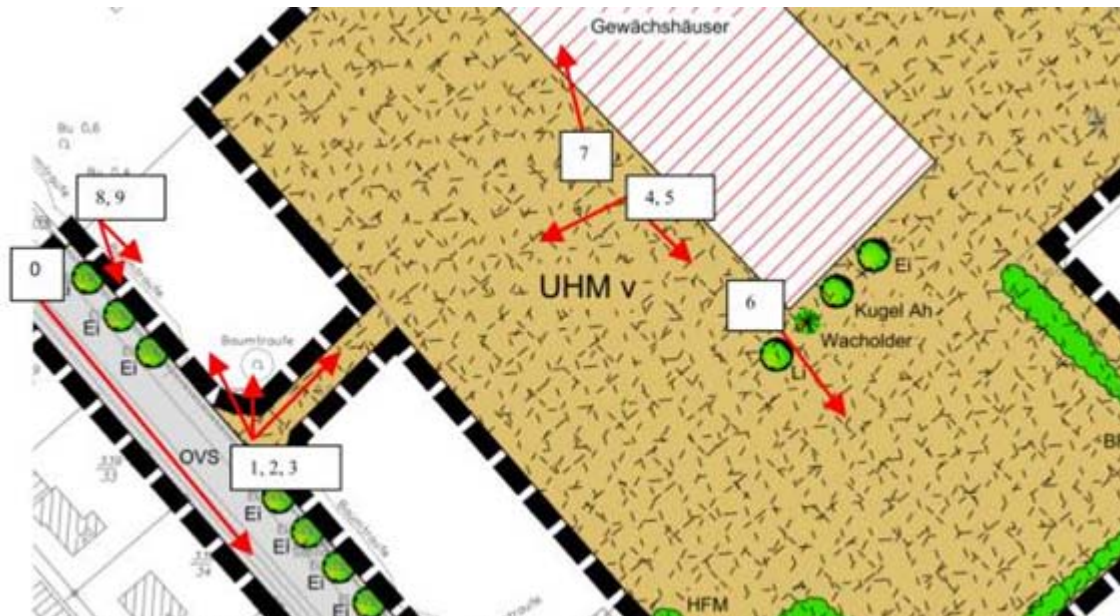


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
8		<p>Eichenreihe an der OL Straße, Grünfläche, Gehölzreihe außerhalb des Plangebietes</p>	<p>auf Höhe des nord-westlichen Plangebietsrandes parallel zur OL Straße nach Süden</p>

Fotodokumentation

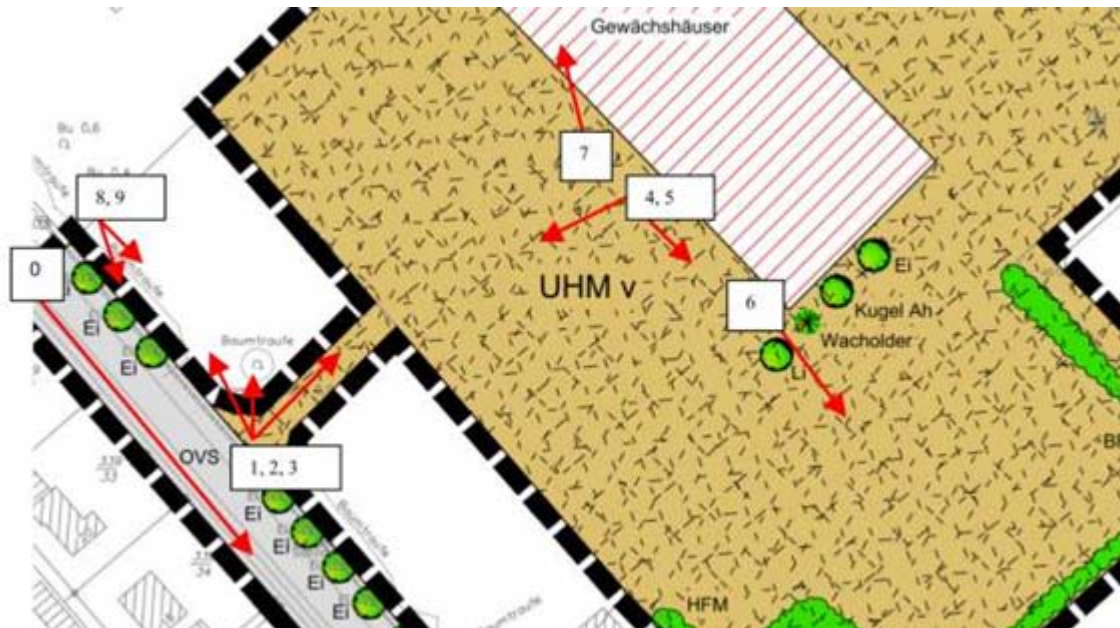
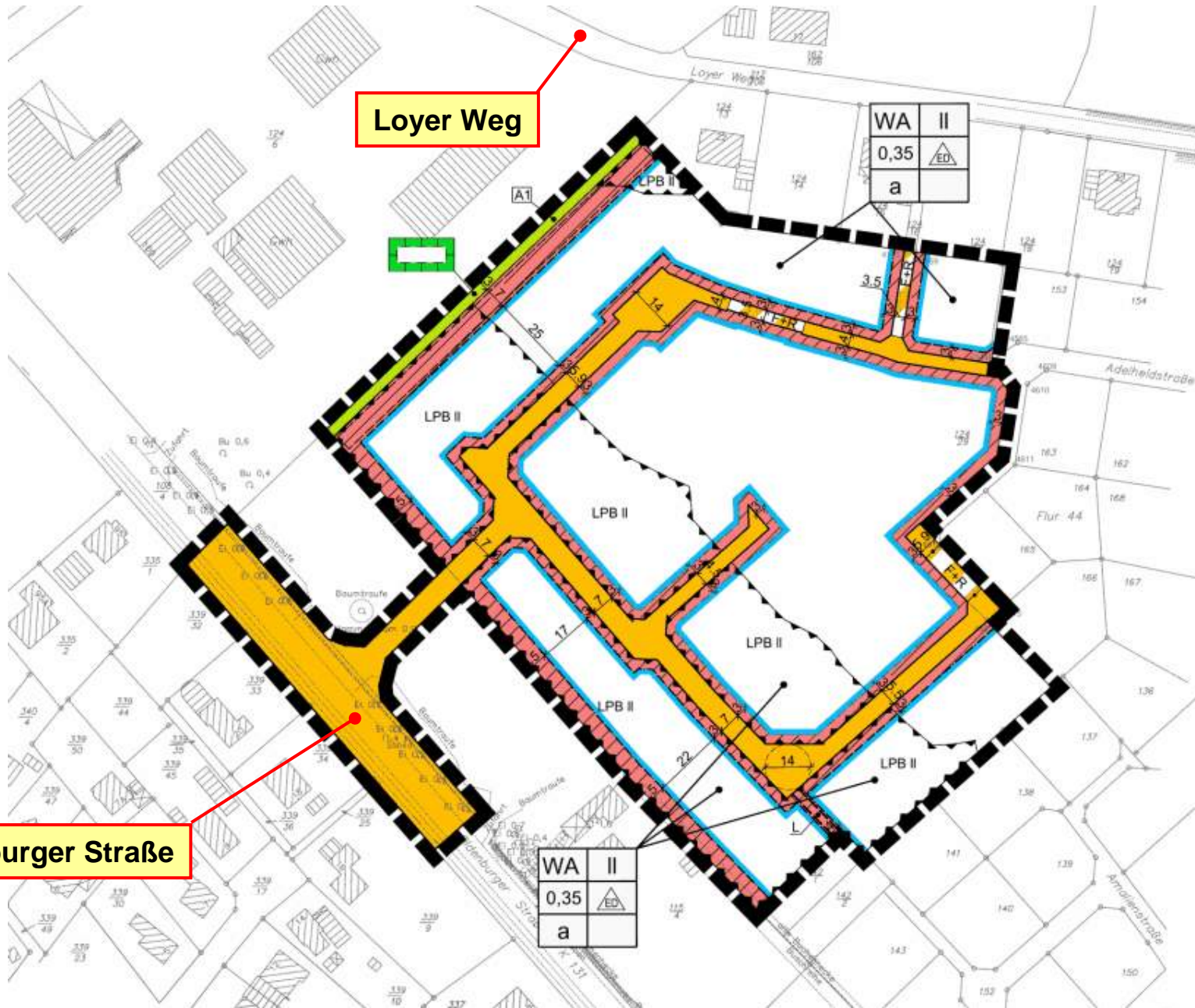


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
9		Eichenreihe an der OL Straße, Grünfläche, Gehölze außerhalb des Plangebietes, im Hintergrund Mitte rechts der Mammutbaum	auf Höhe des nord-westlichen Plangebietsrandes parallel zur OL Straße nach Süden

Bebauungsplan Nr. 79 E



Loyer Weg

Oldenburger Straße

Textliche Festsetzungen



1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.

Textliche Festsetzungen



6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
7. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume

8. Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.
9. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 E festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pultdächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.